

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTATS FINANCIERS TRIMESTRIELS

Q1 2014-2015

1<sup>ER</sup> AVRIL 2014 AU 30 JUIN 2014



CANADA LANDS COMPANY LIMITED

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

# Rapport de gestion

## MODE DE PRÉSENTATION

Les données financières incluses dans le présent rapport de gestion pour la période terminée le 30 juin 2014 comprennent les informations importantes jusqu'au 28 août 2014. Les données financières ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les données concernant l'achalandage, la superficie, les indemnités quotidiennes et les dépenses par visiteur.

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « Société immobilière du Canada ») et détient les actions de Parc Downsview Park Inc. (le « Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. Le 29 novembre 2012 (date de transition), sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux, le gouverneur général en conseil a autorisé la SICL à procéder à la fusion du Vieux-Port et de Parc Downsview, accordant effectivement à la SICL le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. En vertu d'un décret distinct, le statut de société mère de Parc Downsview et du Vieux-Port a été révoqué. Par conséquent, les activités du Vieux-Port et de Parc Downsview ont été consolidées dans les résultats financiers de la période terminée le 30 juin 2014 et celle comparative, respectivement.

Le rapport de gestion de la SICL qui suit doit être lu de concert avec les états financiers consolidés et les notes annexes audités, tels que présentés dans le rapport annuel 2013-2014 de la SICL.

## SECTEUR D'ACTIVITÉS

La SICL exerce ses activités principalement dans deux domaines : 1) le secteur de l'immobilier, par l'entremise de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview, et 2) dans le secteur de l'accueil et du tourisme, par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (la « Tour CN ») et le Vieux-Port.

Par l'entremise de la Société immobilière du Canada, la SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada. Son mandat, qui consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers », fut approuvé par le gouvernement du Canada (le « gouvernement ») à la reprise des activités de la Société en 1995. La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la Société immobilière du Canada, achète des biens immobiliers à leur juste valeur de marché, les détient et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada. La SICL exerce ses activités d'accueil et de tourisme par l'entremise de la Tour CN et du Vieux-Port.

La Société immobilière du Canada détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces propriétés sont à diverses phases d'aménagement; ses principales propriétés se trouvent à Chilliwack en Colombie-Britannique, Calgary et Edmonton en Alberta, Ottawa en Ontario, Montréal au Québec et St. John's à Terre-Neuve-et-Labrador.

À la date de transition, la SICL a reçu le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. La SICL a comptabilisé le regroupement d'entreprises de Parc Downsview et du Vieux-Port suivant la méthode de la valeur prospective des prédécesseurs.

Le site du Parc Downsview occupe 231,5 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto, située à Toronto en Ontario. Le site comprend le parc national urbain. Le reste des terrains sera aménagé en fonction d'un éventail complet d'utilisations.

Le Vieux-Port est situé à Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités incluent la gestion, l'élaboration et la tenue d'activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel. Le Vieux-Port possède et exploite également le Centre des sciences de Montréal.

## TABLEAU DE BORD ÉQUILIBRÉ

La Société emploie un tableau de bord équilibré en vue d'accroître la gestion de la performance organisationnelle. À la lumière de la fusion survenue en 2012, la Société a entrepris un examen et une analyse approfondis de son tableau de bord afin de s'assurer que cet outil de mesure recueille et communique de manière efficace et appropriée toutes les activités et tous les biens de la SICL.

Le tableau de bord de la Société englobe actuellement 33 objectifs de performance organisationnelle, financiers et non financiers, qui sont évalués à l'aide de 65 mesures. Chaque objectif se rapporte à l'un des six domaines clés : impliquer les collectivités, développer durablement, valoriser les gens, gérer écologiquement, contribuer à la société et renforcer l'exploitation de l'entreprise.

## **GOVERNANCE**

La SICL continue de fournir, par son président-directeur général et son premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances, une attestation partielle de ses états financiers consolidés résumés trimestriels (« états financiers consolidés »). En raison des frais et des ressources supplémentaires requis, la SICL n'a pas poursuivi ses démarches d'attestation. Elle suivra de très près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche qu'elle devrait suivre à cet égard.

Le Conseil d'administration de la SICL est formé d'un président et de six administrateurs qui sont indépendants de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'indemnités quotidiennes de 375 \$ pour le président et les administrateurs et de 250 \$ pour les réunions par téléconférence.

Pour la période terminée le 30 juin 2014, les frais du Conseil d'administration, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes ont totalisé 0,1 \$ (30 juin 2013 – 0,1 \$).

Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la Société immobilière du Canada, [www.clc.ca](http://www.clc.ca)

## **OBJECTIFS ET STRATÉGIES**

L'objectif de la Société dans toutes ses transactions consiste à en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour le gouvernement.

### **Immobilier**

La Société optimise la valeur financière et communautaire des biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. Elle achète ces biens immobiliers à leur juste valeur de marché, les détient et les gère ou les améliore et les vend.

Dans le cadre de l'aménagement des biens immobiliers, la Société suit un processus rigoureux afin de créer des collectivités fortes et dynamiques qui présentent une valeur durable pour les générations futures de Canadiens. Dans tous les projets qu'elle aborde, la Société tient à concrétiser la devise qu'elle a adoptée : l'innovation, la valeur et le patrimoine.

### **Accueil et tourisme**

Par l'entremise de la Tour CN et du Vieux-Port, la Société offre des installations de divertissement de classe mondiale, ainsi qu'un vaste choix de services en matière d'attractions, d'expositions, d'aliments et de boissons. De plus, elle gère et organise des activités et des événements sur des sites urbains récréatifs, touristiques et culturels, et veille à l'entretien des terrains, des immeubles, du matériel et des installations se trouvant sur ces sites, dont le Centre des sciences de Montréal.

## **RESSOURCES, RISQUES ET LIENS**

### **RÉSULTATS**

Le tableau ci-dessous présente un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Vous trouverez dans les pages qui suivent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes au cours de la période terminée le 30 juin 2014 par rapport au budget et au premier trimestre de l'exercice précédent.

	Trimestre terminé le 30 juin		
	2014*	2014 Prévision	2013
Ventes immobilières	0,3 \$	59,3 \$	23,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	21,0	20,3	19,6
Activités de location	11,5	9,1	11,3
Intérêts et autres	1,5	1,8	1,2
Financement public	0,0	0,0	3,6
<b>Total des produits</b>	<b>34,3 \$</b>	<b>90,5 \$</b>	<b>58,7 \$</b>
Frais généraux et administratifs	8,8	9,1	10,7
Résultat avant impôts	2,1	10,0	7,1
Résultat net et résultat global (après impôt)	1,3	7,7	5,1

\*Par entité :

	Trimestre terminé le 30 juin			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	0,0 \$	0,0 \$	0,3 \$	0,3 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1,9	0,9	18,2	21,0
Activités de location	2,6	2,6	6,3	11,5
Intérêts et produits divers	0,6	0,0	0,9	1,5
Financement public	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Total des produits</b>	<b>5,1 \$</b>	<b>3,5 \$</b>	<b>25,7 \$</b>	<b>34,3 \$</b>
Frais généraux et administratifs	3,6	0,3	4,9	8,8
Résultat avant impôt	(2,3)	0,3	4,1	2,1
Résultat net et résultat global (après impôt)	(1,6)	0,2	2,7	1,3

## PRODUITS

Les produits du trimestre se sont établis à 34,3 \$, soit 56,2 \$ de moins que les prévisions budgétaires et 24,2 \$ inférieurs à ceux du premier trimestre de l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

### I) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 0,3 \$ pour le trimestre comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles, d'appartements et d'immeubles en copropriété, et les ventes de terrains non aménagés. Une vente immobilière de 54,9 \$ a été reportée de juin à septembre. Les ventes du trimestre considéré ont été inférieures de 22,7 \$ à celles du premier trimestre de l'exercice précédent. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits proviennent de ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés. Les ventes immobilières par région ont été les suivantes :

	Périodes terminées le 30 juin	
	2014	2013
Ouest	0,3 \$	23,0 \$
Ontario	0,0	0,0
Québec	0,0	0,0
Atlantique	0,0	0,0
Total	0,3 \$	23,0 \$

Les ventes immobilières du trimestre ont permis de dégager une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 0,1 \$ ou 15,8 %, par rapport à 4,3 \$ ou 17,1 % au cours du premier trimestre de l'exercice précédent. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'aménagements concurrentiels, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.

## 2) Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil

Les attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN et englobent les entrées, les restaurants et les attractions connexes, ainsi que des activités opérationnelles du Vieux-Port et de Parc Downsview qui comprennent les installations sportives, les stationnements, les concessions, les programmes, les événements, les locations à des entreprises, et autres produits d'accueil.

### Tour CN

Les produits de 18,6 \$ que la Tour CN a réalisés au cours du trimestre dépassent de 1,5 \$ ceux du premier trimestre de l'exercice précédent. La marge brute de 4,9 \$ pour le trimestre dépasse de 1,0 \$ celle du premier trimestre de l'exercice précédent.

L'amélioration qu'a connue le trimestre considéré s'explique par une augmentation des dépenses par visiteur et d'un achalandage plus élevé. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint 45,24 \$, soit 1,64 \$ par visiteur au cours du trimestre considéré ou 3,8% de plus que celles du premier trimestre de l'exercice précédent. L'achalandage du trimestre écoulé a atteint 393 000 visiteurs, soit une hausse de 31 000 personnes ou 8 % par rapport au premier trimestre de l'exercice précédent.

### Vieux-Port

Au cours du trimestre, le Vieux-Port a réalisé des produits de 1,9 \$ (30 juin 2013 – 2,4 \$) sur ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements.

### Parc Downsview

Au cours du trimestre, Parc Downsview a réalisé des produits de 0,9 \$ (30 juin 2013 – 0,9 \$) sur ses activités liées aux restaurants, aux installations sportives, aux programmes et aux événements.

## 3) Activités de location

La location englobe les produits tirés des biens immobiliers à usage commercial, industriel et résidentiel détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur les terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 11,5 \$ au cours du trimestre ont été générés par les biens de placement et les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement. Le Vieux-Port et Parc Downsview ont généré des produits de location de 2,6 \$ (30 juin 2013 – 2,0 \$) et de 2,6 \$ (30 juin 2013 – 3,0 \$), respectivement, au cours du trimestre considéré. Les produits de location du trimestre écoulé sont compatibles avec ceux du premier trimestre de l'exercice précédent qui se sont élevés à 11,3 \$.

Les produits de location par région s'établissent comme suit :

	Périodes terminées le 30 juin	
	2014	2013
Ouest	4,3 \$	4,3 \$
Ontario	4,0	4,5
Québec	2,8	2,0
Atlantique	0,4	0,5
Total	11,5 \$	11,3 \$

La marge brute de location de 4,6 \$ ou de 40,3 % pour le trimestre a été compatible avec celle du premier trimestre de l'exercice précédent.

#### 4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 1,5 \$ du trimestre comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port.

#### 5) Financement public

Au cours des exercices antérieurs, par l'intermédiaire du Vieux-Port, la Société a reçu du financement du gouvernement du Canada en fonction des besoins de flux de trésorerie. Depuis le 1er avril 2014, les crédits parlementaires au Vieux-Port ont été discontinués et la Société est responsable de combler le déficit d'exploitation et les besoins en capital du Vieux-Port.

### AUTRES

#### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 8,8 \$ pour le trimestre ont été inférieurs de 1,9 \$ à ceux du premier trimestre de l'exercice précédent, dont la majorité avait été budgétée. La réduction des frais a découlé des synergies dans l'ensemble de la Société et des frais non récurrents engagés au cours de l'exercice antérieur. Les synergies proviennent des frais généraux et administratifs du Vieux-Port et de Parc Downsview qui ont été inférieurs de 1,6 \$ et de 0,3\$, respectivement, par rapport à ceux du premier trimestre de l'exercice précédent.

#### Impôt

Le taux d'imposition effectif pour le trimestre a été de 36,7 %, ce qui est supérieur aux taux législatifs. Le taux plus élevé est attribuable aux différences temporelles qui devraient se résorber au cours de l'exercice.

### SITUATION FINANCIÈRE

#### ACTIF

Au 30 juin 2014 et au 31 mars 2014, la valeur comptable du total des actifs s'établissait à 675,5 \$ et à 676,3 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	30 juin 2014	31 mars 2014
Stocks	258,7 \$	245,4 \$
Immeubles de placement	14,5	14,6
Immobilisations corporelles	160,2	162,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	120,1	124,1
Impôt différé à recouvrer	75,3	74,8
Créances clients et autres actifs	46,7	54,5
<b>Total</b>	<b>675,5 \$</b>	<b>676,3 \$</b>

#### Stocks

Les stocks de la Société incluent 33,1 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2014 – 29,2 \$), 223,0 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2014 – 213,7 \$) et 2,5 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2013 – 2,6 \$). Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours du trimestre, la Société a consacré 13,1 \$ aux biens immobiliers en question par rapport à 5,7 \$ au cours du premier trimestre de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'une période à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

#### Biens de placement

Les biens de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels le Rogers Centre est érigé et ceux entourant le pied de la Tour CN, de même que certains biens immobiliers au Parc Downsview.

## Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le Hangar des sports, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour maintenir et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Les dépenses en immobilisations de 0,4\$ effectuées au cours du trimestre ont été inférieures à celles de 1,1 \$ du premier trimestre de l'exercice précédent. La charge d'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffrée à 3,0 \$ pour le trimestre est compatible avec celle de 2,7 \$ du premier trimestre de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. Les coûts des immobilisations corporelles du Vieux-Port et du Centre des sciences de Montréal qui devraient généralement être comptabilisés à l'actif sont contrebalancés par la comptabilisation du financement public reçu au cours des exercices antérieurs.

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de trésorerie. Au 30 juin 2014, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 120,1 \$ contre 124,1 \$ au 31 mars 2014. La diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours du trimestre a été occasionnée par des besoins de fonds de roulement et le remboursement net de 2,0 \$ des facilités de crédit de la Société.

## Actif d'impôt différé

L'actif d'impôt différé de 75,3 \$ est principalement attribuable aux différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales par Parc Downsview. L'actif d'impôt différé doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

## Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs incluent des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance, une créance à long terme et les stocks de la Tour CN. La baisse s'explique notamment par des acquisitions de biens fonciers au cours du trimestre, pour lesquelles des dépôts de 3,8 \$ avaient été effectués au 31 mars 2014.

## PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

La Société finance ses actifs à l'aide d'une combinaison d'emprunts et de capitaux propres. Les composantes du passif et des capitaux propres sont les suivantes :

	30 juin 2014	31 mars 2014
Facilités de crédit	47,0 \$	49,0 \$
Effets à payer	131,6	130,9
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	28,4	26,5
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	11,1	9,0
Produit différés	10,6	11,1
Autres passifs	16,6	21,0
<b>Total des passifs</b>	<b>245,3 \$</b>	<b>247,4 \$</b>
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	249,0	247,7
	430,2	428,9
<b>Total des passifs et capitaux propres</b>	<b>675,5 \$</b>	<b>676,3 \$</b>

## Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

Parc Downsview dispose d'un pouvoir d'emprunt du ministre des Finances de 90 \$ jusqu'au 30 septembre 2014. Parc Downsview bénéficie aussi d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 90 \$, non garantie, portant intérêt au taux des acceptations bancaires plus une commission d'attente de 45 points de base, dont 47,0 \$ avaient été utilisés au 30 juin 2014. Le produit provenant de cette facilité de crédit a servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview.

La Société immobilière du Canada dispose d'un pouvoir d'emprunt du ministre des Finances de 50 \$ jusqu'au 30 septembre 2014. Elle bénéficie également d'une facilité de crédit renouvelable de 50 \$, prioritaire, non garantie. Cette facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Les taux d'intérêt varient de 50 points de base pour les lettres de crédit au taux préférentiel pour les emprunts. Au 30 juin 2014, la Société immobilière du Canada avait utilisé 33,3 \$ (31 mars 2014 – 27,5 \$) à titre de garantie pour des lettres de crédit en cours.

## Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2014 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt.

En se fondant sur le délai prévu pour la vente de biens immobiliers et les exigences particulières de remboursement, le tableau suivant présente les remboursements de capital estimatifs :

Exercices terminés le 31 mars	2015 (reste de l'exercice)	34,7	\$
	2016	13,5	
	2017	10,5	
	2018	29,6	
	2019	0,1	
Exercices ultérieurs		60,1	
Total partiel		148,5	
Moins les intérêts représentant les intérêts théoriques		16,9	
		131,6	\$

## Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont compatibles avec ceux du trimestre antérieur. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

## Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs

Les loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs comprennent dans une large mesure des dépôts sur des ventes immobilières versés par les acheteurs et des dépôts de constructeurs, qui font partie du cours normal des activités.

## Produits différés

Les produits différés représentent les produits provenant des activités de location, de location à bail, de programmes et d'événements, et de l'aménagement et produits divers que la Société n'a pas encore gagnés. Les produits différés sont liés à Parc Downsview et au Vieux-Port.

## Autres passifs

Les autres passifs comprennent les provisions, le financement public et les impôts. La baisse des autres passifs est attribuable à la comptabilisation du financement public contre le coût des acquisitions d'immobilisations corporelles au Vieux-Port et à la réduction des passifs d'impôts de la Société.



## RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Au cours des douze prochains mois, les principaux besoins en liquidités de la Société, incluant ceux de ses filiales, consistent à :

- financer les charges récurrentes;
- gérer les facilités de crédit courantes;
- financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer les immobilisations corporelles;
- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
  - les acquisitions de biens immobiliers;
  - les remboursements des effets;
  - les dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

La Société estime être en mesure de satisfaire à ses besoins en liquidités à l'aide de la trésorerie et des équivalents de trésorerie dont elle dispose, des facilités de crédit inutilisées à sa disposition, et des flux de trésorerie tirés des activités opérationnelles et de financement.

Au-delà de douze mois, les principaux besoins en liquidités de la Société, y compris ceux de ses filiales, sont liés aux remboursements des facilités de crédit et des effets à payer, aux dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes, aux frais d'aménagement et aux acquisitions possibles de biens immobiliers. La Société compte combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des ressources suivantes :

- flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles;
- produit de la vente de biens immobiliers;
- facilités de crédit et refinancements.

Au 30 juin 2014, la Société disposait des fonds en caisse d'environ 22,1 \$ et de 98,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 23 jours et des certificats de dépôt remboursables en tout temps. L'ensemble de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est détenu par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue.

Le 16 juillet 2014, la Société a remboursé 34,7 \$ d'effets à payer sur divers biens immobiliers. Les remboursements ont été financés par les fonds en caisse et des emprunts sur les facilités de crédit.

## RISQUES

Les résultats financiers de la Société sont influencés par la performance de ses activités, de même que par divers facteurs externes qui influent sur les secteurs particuliers et les régions où elle exerce ses activités, en plus de facteurs macroéconomiques comme la croissance économique, l'inflation, les taux d'intérêt, les exigences et initiatives réglementaires, et les litiges et réclamations qui découlent du cours normal des activités.

Le texte qui suit se veut un examen des facteurs importants et de leurs répercussions possibles sur les activités commerciales de la Société.

### Risque macroéconomique généraux

Selon les prévisions de la Banque du Canada, l'économie canadienne devrait enregistrer une croissance de 2,5 % en 2014 et 2015. On prévoit que la Banque du Canada maintiendra les taux d'intérêt à 1 % jusqu'au troisième trimestre de 2015.

### Risque relatif au secteur immobilier

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture économique de la région où se trouve le bien immobilier. Le ralentissement prévu de longue date dans le marché de l'habitation canadien se fait actuellement sentir. Les prix stagnent en raison du retour de conditions équilibrées dans le marché et il est prévu que les mises en chantier résidentielles demeureront stables. On prévoit que le ralentissement du marché se poursuivra en 2014, car la capacité financière devient une question de premier plan. Ce ralentissement continuera à être atténué par les taux d'intérêt extrêmement bas qui devraient persister jusqu'en 2015.

## Risque relatif au secteur de l'accueil et du tourisme

L'exploitation de la Tour CN et du Vieux-Port est directement liée à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes. La Tour CN pourra améliorer le rendement de ses initiatives de développement d'affaires en misant sur le potentiel du marché de Toronto, et en prenant des mesures pour attirer un pourcentage plus important de touristes locaux, au lieu de se fier aux activités d'affaires à caractère saisonnier.

L'achalandage au Vieux-Port joue un rôle important dans ses résultats. Les autres facteurs comprennent l'économie locale et mondiale, les conditions météorologiques, les frais de voyage et les tendances en matière de tourisme international. Le Vieux-Port atténue ces risques en gérant de façon active et en modifiant ses frais de publicité, en présentant de nouveaux événements et attractions, tout en se concentrant aussi sur les événements importants existants pour accroître le nombre total de ses visiteurs.

## Risques relatifs aux taux d'intérêt et au financement

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables à leur échéance (entre 2014 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société estime que ces instruments financiers atténuent adéquatement son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Elle est également d'avis que les modalités de remboursement des effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie produits par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance, à tout le moins.

## Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements.

La Société a tenté de réduire ce risque en limitant son exposition à un seul locataire ou secteur d'activité, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location et transactions de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 30 juin 2014, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 20,5 \$ (31 mars 2014 – 25,5 \$).

La Société possède des créances à long terme de 21,4 \$ (31 mars 2014 – 21,3 \$) provenant de la vente de biens immobiliers. Ces créances portent intérêt à des taux fixes variant de 1 à 5 % et des taux variables allant du taux directeur au taux directeur plus 1 %. Le taux moyen pondéré pour les hypothèques à taux fixe est de 4,36 % (31 mars 2014 – 4,36 %). Toutes les créances à long terme sont garanties par des hypothèques subsidiaires, selon lesquelles la juste valeur sous-jacente du bien immobilier est supérieure au solde de la créance à long terme au 30 juin 2014.

## Risques environnementaux

À titre de propriétaire immobilier, la Société est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales et municipales concernant les questions environnementales. Selon les lois en question, la Société peut être responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses, et de l'assainissement de divers sites dangereux. L'omission de procéder à l'enlèvement de telles substances ou à l'assainissement de tels sites pourrait nuire à la vente des biens immobiliers en question par l'entreprise. La Société n'a constaté aucune non-conformité importante aux lois environnementales touchant ses biens immobiliers, et n'est au courant d'aucunes enquêtes ou mesures en instance ou anticipées par des autorités réglementaires visant ses biens immobiliers, ni de réclamations en cours ou anticipées relatives à l'état environnemental de ses biens immobiliers.

La Société continuera d'effectuer des dépenses en immobilisations et opérationnelles nécessaires pour s'assurer qu'elle respecte les lois et les règlements en matière d'environnement.

## Risques relatifs à l'infrastructure

Le Vieux-Port exploite certaines structures en vertu de contrats de location simple avec le Port de Montréal. Ces contrats renferment une disposition qui stipule qu'à l'expiration du contrat, le propriétaire reprendra le contrôle de ces structures sans compensation pour les modifications ou les ajouts effectués par le Vieux-Port aux structures initiales, à condition que le propriétaire les juge en bon état. Jusqu'à présent, toutes les modifications apportées par le Vieux-Port aux structures répondent aux exigences du

propriétaire.

## Garanties et éventualités

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et éventualités sont présentés aux notes annexes 12 et 13 aux états financiers consolidés de la période terminée le 30 juin 2014.

## PARTIES LIÉES

La Société est entièrement détenue par le gouvernement du Canada et soumise au contrôle commun avec d'autres organismes gouvernementaux, ministères et sociétés d'État. Elle effectue des transactions avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

Les transactions importantes avec des parties liées au cours de la période ont été les suivantes :

	Périodes terminées le 30 juin	
	2014	2013
Location, location à bail et autres produits divers	0,9 \$	0,9 \$
Acquisition en espèces de biens immobiliers	3,8 \$	0,0 \$
Produits du financement et des crédits gouvernementaux	0,0	3,6

L'état consolidé de la situation financière comprend les soldes suivants avec des parties liées :

	30 juin 2014	30 mars 2014
Créances clients nettes et autres créances des ministères et organismes fédéraux, sauf le financement public à payer	0,5 \$	0,8 \$
Financement public à payer	3,5	4,5
Effets à payer	131,6	130,9

## PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

La discussion et l'analyse de la situation et de la performance financières de la Société reposent sur les états financiers consolidés, lesquels sont préparés conformément aux IFRS. Pour préparer des états financiers consolidés, la direction doit faire preuve de jugement et élaborer des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, ainsi que sur la présentation des produits et des charges pour les périodes des états financiers consolidés. Les jugements, les estimations et les hypothèses sont évalués de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

Selon la direction, les estimations comptables les plus importantes se présentent comme suit :

### i. Stocks et coût des ventes immobilières

Pour établir des estimations de la valeur nette de réalisation de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux coûts futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des

coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse sert à établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

## **ii. Évaluation des justes valeurs**

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens immobiliers et d'informations internes.

Les justes valeurs de tous les instruments financiers et les immeubles de placement doivent être classées selon la hiérarchie à trois niveaux suivants :

Niveau 1 (N1) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 1 lorsque leur valeur peut être fondée sur les prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

Niveau 2 (N2) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 2 lorsqu'ils sont évalués selon les prix cotés pour des actifs ou passifs similaires, des prix cotés sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

Niveau 3 (N3) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 3 lorsque leur valeur est établie à l'aide de modèles d'évaluation, de méthodes d'actualisation des flux de trésorerie ou de techniques semblables, et qu'au moins une hypothèse ou donnée importante du modèle n'est pas observable.

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes annexes 5 et 22 aux états financiers consolidés.

## **iii. Composantes importantes et durées d'utilité**

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des actifs de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

## **iv. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement**

Des effets à payer au gouvernement du Canada sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction des estimations d'une période donnée et des flux de trésorerie du bien immobilier. Les effets à payer ne portent pas intérêt et ils sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

## **v. Moins-value et dépréciation**

La direction examine chaque année ses actifs dans le cadre du processus de planification organisationnelle et lorsque les événements ou les circonstances changent.

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente

d'un bien est inférieure à la somme de sa valeur comptable et des frais prévus pour l'achèvement. La valeur nette de réalisation est fondée sur une projection des flux de trésorerie futurs, qui tient compte du plan d'aménagement spécifique pour chaque projet et de la meilleure estimation de la direction de la conjoncture la plus probable prévue qui prévaudra sur le marché.

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie telle que le décrit la note annexe 2 f) aux états financiers consolidés et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de la vente en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de la vente. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actuelle en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à cet actif. La détermination de la valeur actuelle des flux de trésorerie estimés exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et le taux d'actualisation appliqué.

## **vi. Impôts sur le résultat**

La Société a recours à des estimations et des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

### **Flux de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 2,0 \$ pour le trimestre. Au cours du trimestre, la Société a été en mesure de réduire de 2,0 \$ ses facilités de crédit au moyen de flux de trésorerie disponibles.

### **PERSPECTIVES**

Au cours du trimestre, la Société a acquis deux biens immobiliers (environ 3,4 acres) de Travaux publics et Services gouvernementaux pour la somme de 3,8 \$ en espèces. Au 30 juin 2014, la réserve foncière de la Société totalise approximativement 591 hectares (1 460 acres).

La Société négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement l'acquisition de 3 319 hectares (8 201 acres) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, et qui atteint 2 160 hectares (5 300 acres), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Toronto, BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, et où les marchés résidentiels restent vigoureux. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession. À St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador, elle aménage actuellement un projet à Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens fonciers sont en demande et qu'elle pourra continuer de tirer de la valeur et/ou des avantages importants de son portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

La Société a estimé un résultat avant impôt de 226,3 \$ au cours des cinq exercices se terminant le 31 mars 2019. Elle compte demeurer financièrement autonome et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.

## Déclaration

Nous les soussignés, John McBain, président-directeur général, et Jurgen Dirks, premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances, certifions :

que nous avons examiné les états financiers intermédiaires consolidés condensés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée au 30 juin 2014;

qu'à notre connaissance, les états financiers intermédiaires consolidés condensés ne comportent aucune fausse déclaration relative à un fait important et n'omettent aucun fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite, à l'égard de l'exercice visé par le présent rapport; et

qu'à notre connaissance, les états financiers intermédiaires consolidés condensés et autres renseignements financiers inclus dans le présent rapport donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière, du rendement financier et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé à cette date et pour les périodes décrites dans le présent rapport.



**John McBain**

Le président-directeur général



**Jurgen Dirks**

Le premier vice-président, Services  
d'entreprise et chef des finances

Toronto, Canada  
28 août 2014

## Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les états financiers intermédiaires consolidés condensés de la Société immobilière du Canada limitée (la « Société ») ont été établis par la direction de la Société conformément aux Normes internationales d'information financière.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi canadienne sur les sociétés par actions et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

À notre connaissance, ces états financiers intermédiaires consolidés condensés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière au 30 juin 2014 et au 31 mars 2014, du rendement financier et des flux de trésorerie de la Société pour les périodes terminées aux 30 juin 2014 et 2013.

S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation fidèle et uniforme de ces informations.

Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun ne fait partie du personnel de la Société. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de la Société, a examiné ces états financiers intermédiaires consolidés condensés avec la direction et l'auditeur, et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers intermédiaires consolidés condensés.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le présent rapport concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers intermédiaires consolidés condensés.



**John McBain**  
Le président-directeur général



**Jurgen Dirks**  
Le premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances

Toronto, Canada  
28 août 2014

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Période terminée le 30 juin En milliers de dollars canadiens	Note	2014	2013
<b>PRODUITS</b>			
Ventes immobilières		313 \$	22 974 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		21 013	19 648
Location		11 482	11 275
Intérêts et produits divers		1 583	1 286
Financement public	14	-	3 557
		<b>34 391</b>	58 740
<b>CHARGES</b>			
Coût des ventes immobilières		264	19 043
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		15 489	14 305
Charges opérationnelles de location		6 857	6 885
Frais généraux et administratifs		8 763	10 675
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	5,6	493	10
Intérêts et autres frais		467	731
	15	<b>32 333</b>	51 649
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>		<b>2 058</b>	7 091
Charge (économie) d'impôt différé	18	(657)	73
Charge d'impôt exigible	18	1 417	1 885
		<b>760</b>	1 958
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>1 298 \$</b>	5 133 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires.



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au En milliers de dollars canadiens	Note	30 juin 2014	31 mars 2014
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	14 496 \$	14,634 \$
Stocks	6	33 106	29,164
Immobilisations corporelles	4	160 220	162,818
Créances clients et autres débiteurs	9	4 187	4,539
Créances à long terme	7	11 779	11,761
Impôts différés		75 278	74,815
		299 066	297,731
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	6	225 567	216,240
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	120 072	124,109
Créances clients et autres actifs	9	21 193	28,631
Partie courante des créances à long terme	7	9 606	9,541
		376 438	378,521
		675 504 \$	676,252 \$
<b>PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Effets à payer	11	96 915 \$	96,214 \$
Produits différés		78	78
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	633	703
Provisions	13	2 513	3,115
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		4 496	4,372
Impôts différés		6 964	7,159
		111 599	111,641

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE,  
SUITE À LA PAGE 18



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au En milliers de dollars canadiens	Note	30 juin 2014	31 mars 2014
<b>Passifs courants</b>			
Facilités de crédit	10	47 000	49,000
Partie courante des effets à payer	11	34 673	34,673
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	27 792	25,800
Provisions	13	2 268	2,037
Financement public	14	3 498	4,475
Produits différés		10 629	11,017
Impôts sur le résultat payables		1 239	4,062
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 596	4,635
		<b>133 695</b>	135,699
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	249 040	247 742
		<b>430 210</b>	428 912
		<b>675 504 \$</b>	676 252 \$
Éventualités et engagements	12,13		
Contrats de location simples	17		

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés condensés intermédiaires non audités

### Au nom du conseil



Grant B. Walsh



Wayne MacIntosh

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Période terminée

En milliers de dollars canadiens

	Capital social	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1er avril 2013	- \$	181 170 \$	275 145 \$	456 315 \$
Variations au cours de l'exercice				
Résultat net de l'exercice	-	-	39 797	39 797
Dividende	-	-	(67 200)	(67 200)
Solde de clôture au 31 mars 2014	- \$	181 170 \$	247 742 \$	428 912 \$
Solde d'ouverture au 1er avril 2014	- \$	181 170 \$	247 742 \$	428 912 \$
Variations au cours de la période				
Résultat net de la période			1 298	1 298
Solde de clôture au 30 juin 2014	- \$	181 170 \$	249 040 \$	430 210 \$

*Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires.*

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Période terminée le 30 juin En milliers de dollars canadiens	Note	2014	2013
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			
Résultat net		1 298 \$	5 133 \$
Perte sur la vente d'immeubles de placement		-	17
Charge d'intérêts		254	-
Intérêts versés		(198)	(272)
Produit d'intérêts		(546)	-
Impôts sur le résultat versés		(4 240)	(4 335)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		264	19 043
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(13 901)	(5 675)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		493	10
Charge d'impôt sur le résultat		760	73
Amortissement		3,173	2 689
		(12 643)	16 683
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		10 619	(4 996)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE (AFFECTÉS AUX) PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>(2 024)</b>	11 687
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Produit de facilités de crédit		1,500	-
Remboursement de facilités de crédit		(3 500)	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(2 000)</b>	-
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Intérêts reçus		424	394
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(26)	(361)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(411)	(1 126)
Financement public reçu pour les dépenses en immobilisations		-	60
<b>FLUX DE TRÉSORERIE (AFFECTÉS AUX) PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(13)</b>	(1 033)
<b>(DIMINUTION) AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>(4 037)</b>	10 654
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		124 109	136 882
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>		<b>120 072 \$</b>	147 536 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires.

# Notes annexes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités) Pour la période terminée le 30 juin 2014

## I. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est devenue en 2003 une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Le gouvernement du Canada est la partie exerçant le contrôle ultime sur la SICL. Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la Loi sur les compagnies en 1956 et a été prorogée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la Loi sur la gestion des finances publiques.

La SICL est la société mère de la Société immobilière du Canada limitée (la « Société immobilière du Canada ») et détient les actions de Parc Downsview Park Inc. (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada.

Le 29 novembre 2012, le gouverneur en conseil, sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux, a autorisé la SICL d'effectuer la fusion du Vieux-Port et de Parc Downsview, lui accordant effectivement le pouvoir d'établir les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. Un autre décret a retiré le statut de société d'État mère au Vieux-Port et à Parc Downsview.

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview, ses principales filiales entièrement détenues. L'objectif de la SICL est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de certains biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, la Société immobilière du Canada et Parc Downsview peuvent gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou au nom du gouvernement. La SICL exerce ses activités d'accueil et ses activités touristiques par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (Tour CN) appartenant à la Société immobilière du Canada et du Vieux-Port.

Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1200, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés résumés intermédiaires le 28 août 2014.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires (les états financiers consolidés) de la Société ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

### b) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de la SICL ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf indication contraire à cet effet. Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens – la monnaie fonctionnelle de la Société – arrondis au millier près. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme, dans tous leurs aspects significatifs, à toutes les périodes présentées dans les présents états financiers consolidés, à moins d'indications contraires. Les présents états financiers consolidés doivent être lus dans le contexte des états financiers consolidés audités de la SICL de l'exercice terminé le 31 mars 2014.

### c) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés incluent les comptes de la Société et de ses filiales consolidées, lesquelles sont sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque l'investisseur dispose d'un pouvoir sur l'entité détenue, qu'il est exposé à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les comptes de la Société immobilière, filiale entièrement détenue par la SICL, sont consolidés à ceux de la SICL. Depuis le 29 novembre 2012, date à laquelle la SICL a obtenu le contrôle de Parc Downsview et du Vieux-Port, leurs comptes ont été inclus prospectivement dans les états financiers consolidés.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (la « FCSM ») et la Fondation du parc Downsview (la « FPD ») sont deux entités structurées qui sont consolidées, car la Société a conclu qu'elle les contrôle. La FPD a été créée pour aider à l'aménagement du parc Downsview en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en

2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéficiaire du Centre des sciences de Montréal. La FCSM peut remettre tous les fonds au Vieux-Port afin d'être utilisés pour les activités du Centre des sciences de Montréal.

Lorsque la Société détient moins que la majorité des droits de vote ou droits semblables d'une entité, elle prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer si elle possède le pouvoir sur l'entité en question.

La Société réévalue si elle contrôle ou non une entité détenue si les faits et les circonstances indiquent qu'il y a des changements à un ou plusieurs des trois éléments de contrôle. La consolidation d'une filiale commence lorsque la Société en obtient le contrôle et cesse lorsqu'elle le perd. Les actifs, passifs, produits et charges d'une filiale acquise ou cédée au cours de l'exercice sont inclus dans l'état consolidé du résultat global à compter de la date où la Société en acquiert le contrôle jusqu'à la date à laquelle la Société cesse de contrôler la filiale.

Lorsque nécessaires, des ajustements sont apportés aux filiales afin d'harmoniser leurs méthodes comptables avec celles de la Société.

Tous les soldes et toutes les transactions intragroupe, ainsi que toutes les pertes et tous les profits non réalisés découlant des transactions entre la SICL, ses filiales et les deux fondations précitées, ont été éliminés.

#### **d) Comptabilisation des produits**

La Société comptabilise les produits comme suit :

##### **i) Ventes immobilières**

Les ventes sont comptabilisées lorsque les risques et avantages de la participation ont été transférés, que la possession ou le titre de propriété est transféré à l'acheteur, que toutes les conditions importantes du contrat de vente ont été remplies, et que la Société a reçu au moins 15 % du produit total.

##### **ii) Location**

La Société a conservé presque tous les risques et les avantages liés à la possession de ses immeubles de placement et comptabilise donc les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location simple. La Société loue également à des locataires certains biens immobiliers qui sont classés comme immobilisations corporelles. La comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser le bien loué, ce qui correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du contrat de location ou lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser la propriété, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. Les améliorations locatives effectuées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées à titre d'actif et passées en charges selon la méthode linéaire sur la durée du bail. La somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisée selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat de location, ainsi que toute autre condition, au choix du locataire, qui sera exercée avec une certitude raisonnable, pour les contrats de location en vigueur; un loyer à recevoir linéaire, qui est inclus dans les créances clients et autres actifs, est comptabilisé pour la différence entre les produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

Les produits de location comprennent également les loyers participatifs proportionnels et le recouvrement des charges d'exploitation, y compris l'impôt foncier et l'impôt sur le capital. Les recouvrements de charges d'exploitation sont comptabilisés durant la période où les coûts recouvrables sont imputables aux locataires.

##### **iii) Location provenant d'activités accessoires**

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location de certains biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement en stock. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugées accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2 n) i), la Société s'est servi de son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés à l'aménagement et dont la Société tire des produits locatifs pour des activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles accessoires correspond à celle qui s'applique aux dispositions contractuelles visant les immeubles de placement, comme l'explique la note 2 d) ii).

##### **iv) Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil**

Les produits tirés de la programmation et du stationnement, de la vente de billets, d'aliments et de boissons, de la vente d'événements et de concessions, ainsi que les produits d'hospitalité, des installations sportives, de la vente au détail et les autres produits sont comptabilisés au moment de la vente ou de la prestation des services, selon le cas.

## **v) Dons et parrainages**

Par l'intermédiaire de ses filiales, la Société a signé des ententes avec un certain nombre de promoteurs pour lui fournir des liquidités, des produits, de la publicité et d'autres services en échange de divers avantages, dont des droits de commercialisation exclusifs et une visibilité. Les dons et les parrainages sont comptabilisés dans la période à laquelle ils sont liés dans le poste des intérêts et produits divers dans l'état consolidé du résultat global. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

Les dons et les parrainages qui sont affectés par le donateur ou le promoteur à des fins déterminées sont comptabilisés initialement comme produits différés et constatés en produits lorsque les conditions ont été satisfaites.

## **vi) Financement public**

Par l'intermédiaire de sa filiale, le Vieux-Port, la Société a reçu du financement sous forme de crédits parlementaires du gouvernement du Canada au cours des exercices antérieurs, qui était destiné à être utilisé dans l'exercice au cours duquel les fonds avaient été approuvés, sinon la Société pourrait devoir rembourser la partie non utilisée.

Le financement public différé est utilisé pour acquérir des immobilisations corporelles et comptabilisé en réduction du coût de l'actif connexe, et l'amortissement est calculé sur le montant net. Cette exigence constitue une stipulation sur la façon que la Société doit utiliser les ressources qui lui sont transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert.

Le financement provenant du gouvernement est comptabilisé à sa juste valeur lorsqu'il existe une assurance raisonnable qu'il sera reçu et que la Société respectera toutes les conditions qui y sont rattachées.

## **e) Coûts antérieurs à l'acquisition**

Les coûts engagés pour des biens immobiliers pour lesquels la Société ne dispose pas du titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global.

## **f) Biens immobiliers**

### **i) Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles (IC) incluent les biens détenus pour la fourniture de biens et de services ou à des fins administratives. Toutes les IC sont comptabilisées à leur coût d'origine, déduction faite de l'amortissement et de toute perte de valeur. Le coût d'origine inclut les frais directement attribuables à l'acquisition des biens.

Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'immobilisations corporelles admissibles sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours. Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de la période n'est pas significatif.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou comptabilisés à titre d'élément d'actif distinct, tel qu'approprié, seulement lorsqu'il est probable que la Société tirera à l'avenir des avantages économiques associés au bien et qu'il est possible d'évaluer avec fiabilité le coût du bien. La valeur comptable des éléments qui sont remplacés est décomptabilisée. Tous les autres frais de réparation et d'entretien sont imputés à l'état consolidé du résultat global de la période durant laquelle ils sont engagés.

L'amortissement, établi suivant la décomposition des immobilisations, est calculé selon la méthode linéaire afin de répartir les coûts sur la durée d'utilité des biens, comme suit :

Fondations, structure et murs	13 - 75 ans
Travaux sur les chantiers	10 ans
Mécanique	8 - 25 ans
Électricité	8 - 30 ans
Matériel technique d'immeuble	12 - 26 ans
Chauffage et ventilation	8 - 15 ans
Ascenseurs et escaliers mécaniques	11 - 26 ans
Matériel spécialisé	10 - 20 ans
Toiture	15 - 25 ans
Finition d'immeuble	7 - 20 ans
Coûts des baux en cours	10 ans
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	3 - 7 ans
Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	3 - 15 ans
Améliorations locatives	15 à 25 ans ou durée du bail
Accessoires de parc	5 ans
Améliorations des terrains - autres	10 ans
Réseau routier et voies d'accès	25 ans
Services (tuyauterie souterraine, etc.)	50 ans
Édifices, quais et structures	15 à 40 ans
Commodités et installations liées aux terrains	15 à 25 ans
Signalisation	4 à 10 ans
Mobilier urbain	15 à 25 ans
Matériel roulant	5 ans
Machinerie, outillage et matériel	3 à 25 ans
Expositions	Selon la durée de l'exposition

Les valeurs résiduelles et durées d'utilité des actifs sont évaluées et, lorsque jugé approprié, ajustées sur une base annuelle.

La Société possède certains immeubles à des fins bivalentes, dont une partie est louée à des locataires et le reste est utilisé par la Société à des fins administratives. Quand la Société occupe une partie importante d'un immeuble, elle le classe dans les immobilisations corporelles.

## ii) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens détenus par la Société pour toucher un produit de location ou valoriser le capital, ou les deux, mais non pas dans le cours normal des activités. Les immeubles de placement incluent également des propriétés en voie de construction ou d'aménagement et destinées à un usage d'immeubles de placement.

La Société applique le modèle du coût selon lequel les immeubles de placement sont évalués selon la même méthode que les immobilisations corporelles (note 2 f) i)), sauf lorsque le bien correspond aux critères d'un bien destiné à la vente; le bien est alors évalué conformément à IFRS 5, « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

Les taux d'amortissement des immobilisations corporelles s'appliquent également aux immeubles de placement.

Dès le début d'un projet de développement commercial et jusqu'à la date d'achèvement, la Société comptabilise directement à l'actif les coûts d'aménagement, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables au projet. Par ailleurs, les frais initiaux directs de location engagés par la Société dans la négociation et la réalisation des contrats de location avec ses locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. La direction juge que l'achèvement correspond à l'achèvement des travaux de construction et à l'obtention de tous les permis d'occuper et autres principales approbations requises. L'amortissement commence dès l'achèvement du projet d'aménagement commercial et est fondé sur la décomposition des immobilisations décrite en détail à la note 2 f) i).

## iii) Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente durant le cours normal des activités, et non détenus à des fins de location ou de valorisation du capital, sont comptabilisés dans les stocks et sont évalués au plus faible du coût et de la valeur



nette de réalisation. Les coûts sont répartis en fonction de la superficie vendable de chaque projet ou des lotissements, selon la proportion des produits prévus ou du coût moyen actuel par acre. Une dépréciation est comptabilisée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que leur valeur comptable excède leur valeur nette de réalisation. Les dépréciations sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global. La valeur nette de réalisation est fondée sur des prévisions de flux de trésorerie, en tenant compte de la planification de chaque aménagement et de la meilleure estimation de la direction concernant les prévisions de la conjoncture la plus probable qui prévaudra sur le marché.

La Société comptabilise à l'actif tous les coûts directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la construction. Ceux-ci incluent notamment : les titres francs et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

La période d'aménagement commence lorsque les dépenses sont engagées et que les activités nécessaires pour préparer le bien à son utilisation prévue sont en cours. La comptabilisation à l'actif cesse lorsque le bien est prêt à son utilisation prévue. Durant la phase d'aménagement, tout produit de location et les charges connexes liées au projet sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global de la période (note 2 d) iii)). Les frais engagés pour des biens dont la Société ne détient pas le titre de propriété ou une entente d'utilisation hâtive sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

Les stocks sont considérés comme des actifs courants dès le début des activités d'aménagement ou lorsque le bien a été viabilisé. Les biens en voie d'aménagement sont classés comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que ceux qui sont viabilisés et prêts pour la vente, ou pour lesquels la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers terminés destinés à la vente ». Les « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont considérés comme des actifs non courants.

Les stocks non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus presque intégralement par la Tour CN, Parc Downsview et le Vieux-Port et sont comptabilisés dans les créances clients et autres actifs dans l'état consolidé de la situation financière.

## **g) Intérêts dans les partenariats**

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci.

En mai 2013, la Société a conclu un accord pour l'aménagement du terrain d'un bien immobilier situé à Calgary, au Canada, qui est contrôlé conjointement. Elle a déterminé que le partenariat est une entreprise commune (CLC Bosa) en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel. La Société comptabilise dans les états financiers consolidés sa quote-part des actifs, passifs, produits et charges de ses entreprises communes (voir la note 23).

## **h) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers**

### **i. Dépréciation d'actifs financiers**

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe des indications objectives qu'un actif financier ou un groupe d'actifs financiers est déprécié. Une perte de valeur existe si un ou plusieurs événements sont intervenus après la comptabilisation initiale de l'actif (un « événement générateur de pertes ») et a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers, qui peut être estimé de façon fiable. Une indication de dépréciation peut inclure les situations suivantes : les débiteurs ou un groupe de débiteurs font face à des difficultés financières importantes, un défaut de paiement des intérêts ou du principal, la probabilité de faillite ou autre restructuration financière et des données observables indiquant qu'il y a une diminution évaluable des flux de trésorerie futurs estimés, comme des changements dans les arrérages ou des conditions économiques qui sont corrélés avec les défaillances.

Le montant de la perte de valeur relevée est évalué comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés (excluant les pertes de crédit futures qui n'ont pas été subies). La valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés est actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine de l'actif financier.

## ii. Créances clients et autres actifs

La valeur comptable de l'actif est réduite en ayant recours à un compte de correction de valeur et la perte est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global. Les créances clients et autres actifs, ainsi que les corrections connexes, sont radiés lorsque n'existe pas de perspective réaliste quant au recouvrement futur et tout actif affecté en garantie a été réalisé ou transféré à la Société. Si, dans un exercice ultérieur, le montant de la perte de valeur estimée augmente ou diminue à cause d'un événement survenant après que la dépréciation ait été comptabilisée, la perte de valeur comptabilisée antérieurement est augmentée ou diminuée en ajustant le compte de correction de valeur. Si un compte radié est recouvré plus tard, le recouvrement est crédité aux frais financiers dans l'état consolidé du résultat global.

## iii. Dépréciation d'actifs non financiers

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe une indication qu'un actif non financier est peut-être déprécié. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (note 2 f)). La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif diminuée des frais de sa vente et sa valeur d'utilité. Lorsqu'il n'est pas possible d'estimer la valeur recouvrable d'un actif isolé, la Société estime la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient l'actif. Lorsque la valeur comptable d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) dépasse sa valeur recouvrable, l'actif est considéré comme étant déprécié, et elle est alors diminuée à sa valeur recouvrable.

Pour les actifs non financiers, une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication que les pertes de valeur comptabilisées antérieurement n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (ou de l'unité génératrice de trésorerie). Une perte de valeur comptabilisée antérieurement est reprise seulement si un changement est survenu dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la comptabilisation de la dernière perte de valeur. La reprise est limitée afin que la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas sa valeur recouvrable, ni ne soit supérieure à la valeur comptable qui aurait été établie, nette de toute dépréciation, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global.

## **i) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et des placements à court terme hautement liquides, comme des fonds du marché monétaire et des dépôts à terme, dont l'échéance initiale à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins, et des certificats de dépôt remboursables par anticipation à tout moment et échéant à moins de 12 mois de la date de transaction.

## **j) Impôts sur le résultat**

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure qu'il a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas il est comptabilisé dans ces derniers.

L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'impôt en vigueur ou essentiellement en vigueur aux dates de l'état consolidé de la situation financière, et tout ajustement de l'impôt à payer concernant les exercices antérieurs.

L'impôt différé est présenté selon la méthode axée sur le bilan, en provisionnant pour les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins fiscales. Le montant de l'impôt différé présenté repose sur le mode attendu de recouvrement ou de règlement de la valeur comptable des actifs et des passifs, en utilisant les taux d'impôt en vigueur ou essentiellement en vigueur aux dates de l'état consolidé de la situation financière. Un actif d'impôt différé est comptabilisé uniquement dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs permettront d'utiliser l'actif en question. Les actifs d'impôts différés sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal connexe se réalisera.

## **k) Instruments financiers**

Le tableau ci-dessous résume le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers de la Société :

	Classement	Évaluation
<b>Actifs financiers</b>		
Créances clients et autres actifs	Prêts et créances	Coût amorti
Créances à long terme	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
<b>Passifs financiers</b>		
Facilités de crédit	Autres passifs	Coût amorti
Effets à payer	Autres passifs	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autres passifs	Coût amorti

#### i) Actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés comme actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, prêts et créances, placements détenus jusqu'à leur échéance et actifs financiers disponibles à la vente, suivant le cas. Tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur. Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur, sauf pour les placements détenus jusqu'à leur échéance et les prêts et créances, qui sont évalués au coût amorti.

##### Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après leur évaluation initiale, ces actifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, moins toute perte de valeur.

#### ii) Passifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les passifs financiers sont classés comme passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net ou comme autres passifs financiers, suivant le cas. Tous les passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur.

##### Autres passifs financiers

Après leur comptabilisation initiale, les autres passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

## I) Provisions

Une provision est un passif dont le montant ou l'échéancier est incertain. Des provisions sont comptabilisées lorsque la Société fait face à une obligation juridique ou implicite actuelle résultant d'événements passés; qu'il est probable que des ressources soient requises pour régler l'obligation; et qu'il soit possible d'en estimer le montant de façon fiable. Si l'incidence de la valeur temps de l'argent est significative, la provision est évaluée à la valeur actuelle. Les provisions sont déterminées selon la valeur actualisée des dépenses attendues que l'on pense nécessaires pour éteindre l'obligation, à l'aide d'un taux avant impôts reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'obligation. La hausse de la provision en raison du temps écoulé est comptabilisée comme frais de financement.

##### Risques environnementaux

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Les emplacements et les installations qui sont considérés comme présentant un risque environnemental sont étudiés en détail et des mesures correctives ont été ou seront prises, le cas échéant, pour éliminer ou atténuer ces risques. Le processus de gestion continue des risques actuellement en place permet à la Société d'examiner ses activités et ses biens dans des conditions normales d'exploitation et de faire le suivi des accidents qui surviennent. Les biens qui peuvent être contaminés et les activités ou les biens qui peuvent causer une contamination sont pris en charge immédiatement dès que la contamination est décelée, grâce à un plan d'action élaboré en fonction de la nature et de l'étendue des répercussions et des exigences pertinentes.

## Paiements en remplacement d'impôts et actions en justice

Une provision pour les paiements en remplacement d'impôts et les actions en justice est comptabilisée lorsque la direction est d'avis qu'il existe une obligation actuelle en raison d'un événement passé, qu'il est plus probable qu'improbable que la Société sera tenue de régler l'obligation et qu'une estimation fiable du montant de l'obligation puisse être faite.

### **m) Jugements importants dans l'application des méthodes comptables**

Lors de l'application des méthodes comptables de la Société, la direction a porté les jugements importants suivants, qui ont l'impact le plus important sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés :

#### i. Stocks

Les méthodes de la Société concernant les stocks de biens immobiliers sont décrites à la note 2 f) iii). Pour appliquer ces méthodes, la Société prend des décisions concernant le classement de certains biens en stock.

Le cycle opérationnel des stocks est souvent supérieur à 12 mois en raison des délais d'aménagement et des conditions du marché. La Société classe ses stocks comme courants, sans égard aux délais d'aménagement, lorsque débute la phase d'aménagement actif ou lorsque le bien a été viabilisé ou vendu dans son état actuel.

#### ii. Immeubles de placement

Les méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2 f) ii). Pour appliquer ces méthodes, des décisions sont prises au sujet des immeubles de placement en voie d'aménagement afin d'établir le moment où le bien est achevé.

#### iii. Contrats de location

La méthode de comptabilisation des produits de la Société est décrite à la note 2 d) ii). En ce qui a trait à cette méthode, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un contrat de location rehausse la valeur du bien loué afin d'établir si de tels montants peuvent être comptabilisés comme ajouts à un immeuble de placement. Les améliorations locatives apportées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées comme un actif et passées en charges de façon linéaire sur la durée du contrat en question.

La Société doit également déterminer dans le cas de certains contrats de location, particulièrement ceux à long terme en vertu desquels les locataires occupent une partie importante ou la totalité d'une propriété, s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

#### iv. Provisions

Les méthodes de la Société relatives aux provisions sont décrites à la note 2 l). Pour appliquer ces méthodes, la Société prend des décisions concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de son résultat.

#### v. Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit prendre des décisions importantes lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront à payer. Lorsque les montants définitifs des impôts diffèrent des montants comptabilisés initialement, cette différence influera sur la charge d'impôts ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis. Voir la note 18 pour de plus amples informations.

La Société prend des décisions importantes au sujet de la recouvrabilité des actifs d'impôts différés en fonction des attentes de rentabilité future et des stratégies de planification fiscale. Des changements dans les attentes ou l'incapacité à mettre en œuvre les stratégies de planification fiscale pourraient entraîner la décomptabilisation des actifs d'impôts différés au cours des périodes futures.

#### vi. Contrôle sur les entités structurées

La méthode de la Société en matière de consolidation est décrite à la note 2 c).

La Société a évalué si elle contrôlait ou non la FPD selon qu'elle avait ou non la capacité pratique de diriger les activités pertinentes de cette dernière. Lorsqu'elle a porté ce jugement, elle a pris en compte les limitations strictes imposées au conseil d'administration de la FPD par les règlements administratifs de la Fondation en ce qui a trait aux activités pertinentes. Après évaluation, la Société a conclu que, bien qu'elle n'ait pas le contrôle direct sur les activités pertinentes de la FPD, elle exerce un

contrôle de facto sur celles touchées par les limitations strictes imposées et, par conséquent, elle a bien le contrôle sur la FPD.

La Société a évalué si elle contrôlait ou non la FCSM selon qu'elle avait ou non la capacité pratique de diriger les activités pertinentes de cette dernière. Lorsqu'elle a porté ce jugement, elle a pris en compte la composition du conseil d'administration de la FCSM et le pouvoir détenu par les principaux administrateurs de la Fondation en ce qui a trait aux activités pertinentes. Après évaluation, la Société a conclu que, selon le pouvoir que détiennent les principaux administrateurs, qui sont des dirigeants ou des administrateurs de la SICL, sur les activités pertinentes de la FCSM, elle a bien le contrôle sur cette dernière.

#### vii. Partenariats

La méthode de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2 g). Lorsqu'elle applique méthode, la Société porte un jugement à savoir si elle a un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon l'accord contractuel. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et que l'accord (CLC Bosa) est une entreprise commune parce qu'il n'a pas été structuré au moyen d'un véhicule distinct.

### **n) Estimations comptables et hypothèses importantes**

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de l'exercice. La Société englobe dans son passif les coûts de viabilisation futurs nécessaires pour achever un projet en se fondant sur les meilleures estimations de la direction. Les résultats réels peuvent varier de façon importante de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue. Les estimations et hypothèses importantes utilisées pour établir les montants présentés dans les états financiers consolidés portent sur les éléments suivants :

#### i. Stocks et coût des ventes immobilières

Pour établir des estimations de la valeur nette de réalisation de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux coûts futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

#### ii. Évaluation des justes valeurs

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et d'informations internes.

Les justes valeurs de tous les instruments financiers et les immeubles de placement doivent être classées selon la hiérarchie à trois niveaux suivants :

Niveau 1 (N1) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 1 lorsque leur valeur peut être fondée sur les prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

Niveau 2 (N2) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 2 lorsqu'ils sont évalués selon les prix cotés pour des actifs ou passifs similaires, des prix cotés sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

Niveau 3 (N3) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 3 lorsque leur valeur est établie à l'aide de modèles d'évaluation, de méthodes d'actualisation des flux de trésorerie ou de techniques semblables, et qu'au moins une hypothèse ou donnée importante du modèle n'est pas observable.

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes 5 et 22.

### iii. Composantes importantes et durées d'utilité

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle et d'un immeuble de placement est jugée importante si ses coûts répartis sont significatifs comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

### iv. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement

Des effets à payer au gouvernement du Canada sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'une période et des flux de trésorerie du bien estimés. Les effets à payer ne portent pas intérêt et ils sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

### v. Moins-values et dépréciations

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus de planification organisationnelle et lorsque les événements ou les circonstances changent.

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente d'un bien est inférieure à la somme de sa valeur comptable et des frais prévus pour l'achèvement. La valeur nette de réalisation est fondée sur une projection des flux de trésorerie futurs, qui tient compte du plan d'aménagement spécifique pour chaque projet et de la meilleure estimation de la direction de la conjoncture la plus probable prévue qui prévaudra sur le marché.

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie telle que le décrit la note 2 f) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de la vente en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de la vente. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actuelle en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à cet actif. Les flux de trésorerie estimés exigent des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation appliqués.

### vi. Impôts sur le résultat

La Société a recours à des estimations et des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

### 3. Prises de position comptables futures

#### Instruments financiers

En décembre 2011, l'IASB a publié des modifications relatives à IAS 32, « Instruments financiers : présentation ». Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014. Les modifications corrigent les incohérences en pratique lors de l'application des critères actuels de compensation des instruments financiers en apportant des clarifications sur la signification de « a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compenser » et sur le fait que certains systèmes de règlement brut peuvent être considérés comme équivalents à un règlement net. La Société ne prévoit pas que ces modifications aient une incidence importante sur ses états financiers consolidés, en raison de la nature de ses activités et des types d'actifs et de passifs financiers qu'elle détient.

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, « Instruments financiers », ainsi que d'autres révisions en octobre 2010 et novembre 2013 afin de remplacer IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». L'IASB a reporté la date d'entrée en vigueur obligatoire et décidera d'une nouvelle date lorsqu'il sera plus près d'achever le projet d'IFRS 9 dans son ensemble; toutefois, une application anticipée est autorisée. IFRS 9 utilise une méthode unique pour savoir si un actif financier est évalué soit au coût amorti, soit à la juste valeur, selon le modèle économique que suit l'entité pour la gestion de ses instruments financiers et les caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie des actifs financiers. La Société continue d'évaluer l'incidence potentielle d'IFRS 9 sur ses états financiers consolidés.

#### Dépréciation des actifs

En mai 2013, l'IASB a publié des modifications à IAS 36, qui entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014. Les modifications à portée restreinte apportent des clarifications à savoir que les informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs dépréciés sont seulement requises lorsque la valeur recouvrable des actifs dépréciés est fondée sur la juste valeur diminuée des coûts de vente. La Société ne prévoit pas que les modifications ont une incidence importante sur ses états financiers consolidés.

#### Améliorations annuelles des IFRS – cycles 2011-2013 et 2010-2012

En décembre 2013, l'IASB a publié ses « Améliorations annuelles des IFRS – cycles 2011-2013 et 2010-2012 », qui présentent des modifications aux IFRS. Les modifications ont généralement pour objet de clarifier les dispositions au lieu d'entraîner des changements réels à la pratique actuelle. Les améliorations annuelles entrent en vigueur le 1er juillet 2014; une application anticipée est autorisée. La Société continue d'évaluer l'incidence potentielle des modifications sur ses états financiers consolidés.

#### Droits ou taxes

En mai 2013, l'IASB a publié IFRIC 21, qui donne des directives sur la comptabilisation des droits ou taxes conformément aux exigences d'IAS 37, « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». L'interprétation définit les droits ou taxes comme des sorties de ressources imposées par une autorité publique selon des dispositions légales. Elle précise également que les droits ou taxes ne découlent pas de contrats exécutoires ou d'autres accords contractuels. L'IFRIC entre en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014 et doit être appliquée de manière rétrospective. La Société continue d'en évaluer l'incidence potentielle sur ses états financiers consolidés.

### 4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, le Hangar des sports, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau.

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de la période terminée le 30 juin 2014, le Vieux-Port a fait des acquisitions d'immobilisations corporelles de l'ordre de 1,0 million de dollars (30 juin 2013 – 0,1 million) contre lesquelles le financement public a été appliqué.

Coût ou coût présumé						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2013	28 860 \$	121 227 \$	27 854 \$	24 708 \$	3 042 \$	205 691 \$
Entrées	47	4 355	2 942	128	-	7 472
Sorties	(62)	(71)	(871)	(229)	(100)	(1 333)
<b>Solde au 30 mars 2014</b>	<b>28 845 \$</b>	<b>125 511 \$</b>	<b>29 925 \$</b>	<b>24 607 \$</b>	<b>2 942 \$</b>	<b>211 830 \$</b>
Entrées	9	270	132	-	-	411
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>28 854 \$</b>	<b>125 781 \$</b>	<b>30 057 \$</b>	<b>24 607 \$</b>	<b>2 942 \$</b>	<b>212 241 \$</b>

Amortissement et moins-value						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Aménagements des locaux loués	Total
Solde au 31 mars 2013	- \$	14 338 \$	19 823 \$	2 355 \$	1 842 \$	38 358 \$
Amortissement	-	7 930	2 159	823	227	11 139
Sorties	-	(5)	(380)	(5)	(95)	(485)
<b>Solde au 31 mars 2014</b>	<b>- \$</b>	<b>22 263 \$</b>	<b>21 602 \$</b>	<b>3 173 \$</b>	<b>1 974 \$</b>	<b>49 012 \$</b>
Amortissement	-	2 137	615	204	53	3 009
<b>Solde au 31 juin 2014</b>	<b>- \$</b>	<b>24 400 \$</b>	<b>22 217 \$</b>	<b>3 377 \$</b>	<b>2 027 \$</b>	<b>52 021 \$</b>

Valeurs comptables						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Aménagements des locaux loués	Total
Au 31 mars 2014	28 845 \$	103 248 \$	8 323 \$	21 434 \$	968 \$	162 818 \$
<b>Au 30 juin 2014</b>	<b>28 854 \$</b>	<b>101 381 \$</b>	<b>7 840 \$</b>	<b>21 230 \$</b>	<b>915 \$</b>	<b>160 220 \$</b>

## 5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement de la Société comprennent principalement le terrain du Centre Rogers et le pied de la Tour CN, ainsi que des immeubles locatifs de Parc Downsview.

L'état consolidé du résultat global comprend ce qui suit :

Période terminée le 30 juin	2014	2013
Revenus locatifs	1 483 \$	1 535 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs	918 \$	853 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ne génèrent pas de produits locatifs	- \$	- \$



Coût ou coût présumé					
	Terrains	Immeubles	Amélioration locatives	Autres frais d'aménagement	Total
Solde au 31 mars 2013	3 717 \$	2 645 \$	2 092 \$	5 730 \$	14 184 \$
Entrées	-	584	2 548	505	3 637
Sorties	-	-	(177)	(1)	(178)
<b>Solde au 31 mars 2014</b>	<b>3 717 \$</b>	<b>3 229 \$</b>	<b>4 463 \$</b>	<b>6 234 \$</b>	<b>17 643 \$</b>
Entrées	-	-	394	-	394
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>3 717 \$</b>	<b>3 229 \$</b>	<b>4 857 \$</b>	<b>6 234 \$</b>	<b>18 037 \$</b>

Amortissement et moins-value					
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Total
Solde au 31 mars 2013	- \$	433 \$	449 \$	107 \$	989 \$
Amortissement	-	128	454	152	734
Sorties	-	-	(47)	-	(47)
Perte de valeur	-	218	663	452	1 333
<b>Solde au 31 mars 2014</b>	<b>- \$</b>	<b>779 \$</b>	<b>1 519 \$</b>	<b>711 \$</b>	<b>3 009 \$</b>
Amortissement	-	36	107	21	164
Perte de valeur	-	35	267	66	368
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>- \$</b>	<b>850 \$</b>	<b>1 893 \$</b>	<b>798 \$</b>	<b>3 541 \$</b>

Valeurs comptables					
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Total
Au 31 mars 2014	3 717 \$	2 450 \$	2 944 \$	5 523 \$	14 634 \$
<b>Au 30 juin 2014</b>	<b>3 717 \$</b>	<b>2 379 \$</b>	<b>2 964 \$</b>	<b>5 436 \$</b>	<b>14 496 \$</b>

Au cours de la période, la Société a comptabilisé une charge de perte de valeur supplémentaire de 0,4 million de dollars (31 mars 2014 – 1,3 million) pour un immeuble dont le contrat est onéreux et la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable.

Au 30 juin 2014, la valeur comptable brute des immeubles de placement comprend 1,4 million de dollars d'immeubles de placement en construction (31 mars 2014 – 1,9 million) qui sont présentés dans leur catégorie d'actif respective.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont classées comme suit dans les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs (voir la note 2 n) ii) :

Immeubles de placement	Valeur comptable	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
30 juin 2014	14 496	0	241	83 315
31 mars 2014	14 634	0	241	83 385

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2014 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement évalués. La direction examine chaque trimestre les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche bénéfices et de la technique de parité. En vertu de l'approche bénéfices, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont actualisés à leur valeur actuelle après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location, les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. En vertu de la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

Les immeubles de placement évalués selon l'approche bénéfices sont considérés comme étant de niveau 3 compte tenu de

l'importance des données non observables.

Les données clés utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement selon l'approche bénéfices sont comme suit :

Taux de capitalisation : fondé sur les conditions du marché où se situe l'immeuble;

Bénéfice net d'exploitation : normalisé et suppose des produits locatifs et des frais de location en utilisant les conditions du marché actuelles;

Taux d'actualisation : reflète les évaluations du marché actuelles concernant l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie;

Valeur actualisée des flux de trésorerie : tient compte de l'emplacement, du type et de la qualité du bien et des conditions du marché actuelles pour des biens similaires.

La technique de parité utilise des données observables et est considérée comme étant de niveau 2, à moins qu'il y ait des données non observables significatives, auquel cas elle est considérée comme étant de niveau 3.

## 6. Stocks

La Société comptabilise ses stocks au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation, et les classe comme suit :

	30 juin 2014	31 mars 2014
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	33 106 \$	29 164 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement		
Viabilisation des terrains	223 023	213 688
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	2 544	2 552
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>258 673 \$</b>	<b>245 404 \$</b>
<b>Total des actifs courants</b>		
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	2 544 \$	2 552 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	223 023	213 688
	<b>225 567</b>	216 240
<b>Total des actifs non courants</b>		
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	33 106	29 164
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>258 673 \$</b>	<b>245 404 \$</b>

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 30 juin 2014 (31 mars 2014 – 0,5 million de dollars). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciation au cours de la période terminée le 30 juin 2014 (31 mars 2014 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'établit à 0,3 million de dollars (30 juin 2013 – 19,0 millions).

Au 30 juin 2014, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2015 s'élève à 124,6 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2015 atteignent 134,1 millions.

## 7. Créance à long terme

Les créances à long terme comprennent des hypothèques portant intérêt à des taux fixes et variables. Les hypothèques à taux fixes à la date de clôture affichent un solde en capital de 13,6 millions de dollars (31 mars 2014 – 13,6 millions), rapportant un taux moyen pondéré de 4,36 % (31 mars 2014 – 4,36 %), et sont exigibles d'ici quatre ans.

Les hypothèques à taux variables affichent un solde en capital de 6,4 millions de dollars (31 mars 2014 – 6,4 millions), rapportant des intérêts allant du taux directeur au taux directeur plus 1 %, et sont exigibles d'ici quatre ans.

		30 juin 2014	31 mars 2014
Courants		9 606 \$	9 541 \$
Non courants		11 779	11 761
		21 385 \$	21 302 \$
Exercice se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2015	9 606 \$	
	2016	8 074	
	2017	-	
	2018	3 705	
		21 385 \$	

## 8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

		30 juin 2014	31 mars 2014
Trésorerie		22 072 \$	29 109 \$
Équivalents de trésorerie i)		98 000	95 000
		120 072 \$	124 109 \$

a) Les équivalents de trésorerie comprennent des dépôts à terme, comme suit :

		30 juin 2014
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 7 juillet 2014		12 000 \$
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 16 juillet 2014		80 000
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 23 juillet 2014		6 000
		98 000 \$

## 9. Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

		30 juin 2014	31 mars 2014
Charges payées d'avance		3 577 \$	2 643 \$
Dépôt sur bien immobilier		-	3 800
Loyers et autres créances		20 456	25 521
Stocks			
Tour CN		1 332	1 190
Parc Downsview		15	16
Total des créances clients et autres débiteurs		25 380 \$	33 170 \$
Courants		21 193 \$	28 631 \$
Non courants		4 187	4 539
		25 380 \$	33 170 \$

## 10. Facilités de crédit

	30 juin 2014		31 mars 2014	
Facilité de crédit permanente à vue de 90 millions de dollars, non garantie, portant intérêt au taux variable des acceptations bancaires plus une commission d'attente de 45 points de base, échéant en septembre 2014 a)	47 000	\$	49 000	\$
Facilité de crédit permanente à vue de 50 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à des taux entre 50 points de base et le taux directeur, échéant en septembre 2014 b)	-		-	
Total des facilités de crédit	47 000	\$	49 000	\$
Courante	47 000	\$	49 000	\$
Non courants	-		-	
	47 000	\$	49 000	\$

a) Les emprunts sont notamment utilisés pour financer la construction et l'aménagement des projets de Parc Downsview. Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 43,0 millions de dollars au 30 juin 2014 (31 mars 2014 – 41,0 millions).

b) La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 33,3 millions de dollars (31 mars 2014 – 27,5 millions). Le taux d'intérêt sur les lettres de crédit en cours est de 50 points de base. Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 16,7 millions de dollars (31 mars 2014 – 22,5 millions).

Les limites d'emprunt sont examinées annuellement dans le cadre de l'approbation du plan d'entreprise par le ministre des Finances. Au 30 juin 2014, la Société avait eu l'autorisation d'emprunter de 140 millions de dollars. I I. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

### 11. Effets à payer

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2014 à 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, la valeur nominale des effets à payer est actualisée et comptabilisée à la juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,19 % (31 mars 2014 – 2,17 %).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 0,6 million de dollars (30 juin 2013 – 0,2 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 0,1 million de dollars (30 juin 2013 – 0,1 million). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2015	34 673	\$
	2016	13 470	
	2017	10 505	
	2018	29 649	
	2019	120	
Exercices ultérieurs		60 093	
Total partiel		148 510	\$
Moins les intérêts théoriques		16 922	
		131 588	\$

Le montant de 60,1 millions de dollars englobe un effet à payer de 19 millions, qui n'a pas été actualisé vu que la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de Parc Downsview. L'effet est remboursable au gouvernement et vient à échéance en 2050.

## 12. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les composantes des dettes fournisseurs et autres créditeurs se présentent comme suit :

	30 juin 2014	31 mars 2014
Dettes fournisseurs	27 501 \$	25 507 \$
Loyers à payer	924	996
	28 425 \$	26 503 \$
Courants	27 792 \$	25 800 \$
Non courants	633	703
	28 425 \$	26 503 \$

a) Les engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement s'élevaient au 30 juin 2014 à 34,4 millions de dollars (31 mars 2014 – 24,4 millions).

b) Les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent au 30 juin 2014 à 3,4 millions de dollars (31 mars 2014 – 2,5 millions).

c) Les engagements en capital pour les immeubles de placement s'établissent au 30 juin 2014 à 0,5 million de dollars (31 mars 2014 – 0,8 million).

## 13. Provisions et passifs éventuels

	Frais juridiques a)	Coûts de réalisation b)	Autres c), d)	Total
Solde au 31 mars 2014	33 \$	4 035 \$	1 084 \$	5 152 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	-	24	-	24
Provisions appliquées au cours de l'exercice	-	(295)	(100)	(395)
Provisions reprises au cours de l'exercice	-	-	-	-
Solde au 30 juin 2014	33 \$	3 764 \$	984 \$	4 781 \$

a) Des dépens estimatifs concernent des réclamations réelles ou possibles contre la Société sont estimés à 0,03 million de dollars (31 mars 2014 – 0,03 million). Le montant et l'issue des procédures sont inconnus pour le moment.

b) Des coûts de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrent à 3,8 millions de dollars (31 mars 2014 – 4,0 millions), dont une provision de 3,0 millions (31 mars 2014 – 3,2 millions) pour achever les travaux de viabilisation de biens immobiliers vendus en Ontario. On estime que ces coûts s'échelonnent sur une période de trois ans. La Société prévoit un remboursement de 3,0 millions de dollars (31 mars 2014 – 3,0 millions) de la part des municipalités locales et des régions et a comptabilisé un actif dans les créances clients et autres actifs (note 9). Le solde de la provision concerne les coûts estimatifs pour achever les travaux de viabilisation d'autres biens immobiliers vendus. Ces montants ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour l'exécution des travaux, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à la construction et à l'aménagement

c) Une garantie de 0,06 million de dollars (31 mars 2014 – 0,1 million) pour des loyers qui doivent être payés par un ancien locataire de la Société. Le montant et la date de versement de ces loyers sont inconnus pour le moment.

d) Une charge d'intérêt potentielle de 0,6 million de dollars (31 mars 2014 – 0,6 million) pour le passage aux normes IFRS.

### Éventualités

Au 30 juin 2014, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, des privilèges de construction, des revendications concernant des titres autochtones, et des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'aura pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont

soumises à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

Les activités de la Société sont régies par plusieurs lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux pour assurer de saines pratiques environnementales, en particulier pour la gestion des émissions, des eaux usées, des matériaux dangereux, des déchets et de la contamination des sols. Les décisions relatives au droit de propriété des biens immobiliers et toute autre activité menée par la Société comportent un risque inhérent en matière de responsabilité environnementale.

La Société a évalué toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Pour les biens et les activités qui pourraient présenter une contamination importante, la Société a évalué la probabilité de règlement comme étant faible. La Société ne peut garantir que des passifs ou des coûts importants liés à des questions environnementales ne surviendront pas à l'avenir ou que de tels passifs et coûts n'auront pas de répercussions négatives importantes sur sa situation financière.

#### Coûts de mise hors service d'immobilisations

La Société exploite certaines structures en vertu d'un contrat de location. L'entente signée par les parties comprend une clause qui stipule qu'à l'expiration du bail le propriétaire reprendra possession de ces structures sans verser une compensation pour les ajouts et les modifications effectués par la Société aux structures originales, pourvu qu'il les juge dans un état satisfaisant. Selon la Société, les modifications apportées aux structures depuis qu'elle a la responsabilité de les gérer respectent les exigences du bailleur. Par conséquent, aucun passif pour la mise hors service de ces structures n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

### **14. Financement public**

Le Vieux-Port préparait ses états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP). Pour appliquer prospectivement la méthode d'évaluation de la société cédante afin de consolider le Vieux-Port à la date du changement de contrôle du 29 novembre 2012, la SICL a appliqué toutes leurs méthodes comptables IFRS existantes pour convertir les valeurs comptables du Vieux-Port selon les NCSP aux IFRS.

La Société a appliqué ses méthodes comptables existantes, soit le coût historique moins l'amortissement et les pertes de valeur, à tous les biens immeubles du Vieux-Port à la date de transition. La comptabilisation de ces actifs conformément aux méthodes comptables de la SICL a engendré une réduction de la valeur comptable de 292,2 millions de dollars, pour passer de 388 millions à 96 millions au 29 novembre 2012.

Depuis la création du Vieux-Port, la grande partie de ses immobilisations corporelles a été financée par du financement public et des crédits. Ainsi, selon la méthode comptable de la SICL relative à la présentation de tel financement et tels crédits, les subventions liées aux biens ont été déduites du coût des biens connexes. Par conséquent, les valeurs comptables nettes historiques au 29 novembre 2012 pour les biens meubles et immeubles ont diminué de 96 millions de dollars pour s'établir à zéro dollar.

Au cours des exercices antérieurs, par l'intermédiaire du Vieux-Port, la Société a reçu du financement du gouvernement du Canada en fonction des besoins de flux de trésorerie. Depuis le 1er avril 2014, les crédits parlementaires au Vieux-Port ont été discontinués et la Société sera responsable de combler le déficit d'exploitation et les besoins en capital du Vieux-Port.

Au 30 juin 2014, un montant de 3,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 4,5 millions) est comptabilisé comme financement public différé et a trait aux fonds reçus au cours des exercices antérieurs et que le Vieux-Port utilisera.

### **15. Charges par nature**

La nature des charges liées au coût des ventes immobilières, aux attractions, aux aliments, aux boissons et autres charges d'accueil, aux charges opérationnelles de location, aux frais généraux et administratifs, à la perte de valeur, aux coûts antérieurs à l'acquisition, aux radiations, aux intérêts et autres charges, est comme suit :

Pour la période terminée le 30 juin	2014	2013
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	245 \$	14 826 \$
Rémunération et avantages sociaux	10 850	11 803
Amortissements	3 072	2 564
Coût des aliments et des boissons	2 979	2 562
Frais liés aux attractions	1 756	1 841
Marketing et relations publiques	1 489	1 195
Frais de bureau	722	731
Frais liés aux immeubles	1 399	1 220
Charges de location	2 147	2 598
Honoraires professionnels	412	4 073
Impôts fonciers, y compris les paiements en remplacement d'impôts	3 771	4 474
Intérêts	273	642
Services publics	1 759	1 867
Perte de valeur	380	-
Frais en TI	413	350
Charges diverses	666	903
	32 333 \$	51 649 \$

La Société a reclassé certains chiffres de l'exercice précédent conformément à la nouvelle présentation.

## I6. Capitaux propres

### a) Capital social

La SICL est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par la ministre désignée ministre responsable de la SICL (la « ministre »). Il s'agit actuellement de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par la ministre. Ces trois actions de la SICL n'ont qu'une valeur symbolique.

### b) Surplus d'apport

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, moins 104,5 millions virés au capital social. Le capital social de la Société immobilière du Canada a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à l'actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la Loi canadienne sur les sociétés par actions.

Le montant de 36 089 \$ comptabilisé au surplus d'apport représente l'actif net du Vieux-Port et de Parc Downsview en date du 29 novembre 2012.

## I7. Contrats de location simple

### Contrats de location à titre de preneur

Les loyers pour les contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

	30 juin 2014	31 mars 2014
Moins de 1 an	1 697 \$	3 012 \$
Entre 1 et 5 ans	1 882	2 340
Plus de 5 ans	1	-
	3 580 \$	5 352 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des quais, des bureaux, du matériel informatique et autre matériel. En règle générale, la durée de ces contrats varie entre 1 et 10 ans, et une option est prévue pour reconduire le contrat après cette date.

Au cours de la période terminée le 30 juin 2014, une somme de 0,2 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (30 juin 2013 – 0,3 million).

#### Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée varie entre moins de 1 an et 45 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et l'un d'eux dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.

Les paiements minimums de location annuels futurs des contrats non résiliables sont les suivants :

	30 juin 2014	31 mars 2014
Moins de 1 an	14 690 \$	16 929 \$
Entre 1 et 5 ans	19 999	19 867
Plus de 5 ans	18 015	18 346
	52 704 \$	55 142 \$

En vertu d'une entente d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de lui louer des unités d'habitation pour une période indéfinie. Les unités sont louées à la partie liée à rabais en comparaison des taux du marché et elles ont généré 0,2 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (30 juin 2013 – 0,2 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement et n'expirent pas.

## 18. Impôts sur le résultat

	Période terminée le	
	30 juin 2014	30 juin 2013
Charge d'impôt sur le résultat		
Charge d'impôt différé (économie)	(657) \$	73 \$
Charge d'impôt exigible	1,417	1,885
Total de la charge d'impôt	760 \$	1,958 \$
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	2,058 \$	7,091 \$
Taux national d'imposition	25,56 %	26,30 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	526 \$	1 865 \$
Charges non déductibles	13 \$	11 \$
Changement du taux d'imposition	-	-
Provision déficitaire (excédentaire) au cours de l'exercice antérieur	-	-
Incidence de l'exonération d'impôt de l'Alberta	-	-
Radiation d'un montant à payer de l'exercice antérieur	-	-
Différence des taux provinciaux	-	-
Autres ajustements	221	82
Total de la charge d'impôt	760 \$	1 958 \$



## 19. Tableau consolidé des flux de trésorerie – Informations supplémentaires

a) Capital social  
La hausse hors trésorerie de 0,7 million de dollars (30 juin 2013 – 0,2 million) des effets à payer pour des intérêts, dont 0,6 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (30 juin 2013 – 0,2 million) a été exclue des activités de financement et d'investissement du tableau consolidé des flux de trésorerie.

## 20. Opérations entre parties liées et soldes

La Société est entièrement détenue par le gouvernement du Canada et elle est soumise au contrôle commun avec d'autres organismes publics, ministères et sociétés d'État. La Société effectue des transactions avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

La Société a effectué les transactions importantes suivantes avec des parties liées :

i) Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien.

ii) Les obligations de la Société en vertu des contrats de location simple comprennent 0,8 million de dollars (30 juin 2013 – 2,5 millions) avec l'Administration portuaire de Montréal, une entité contrôlée par le gouvernement du Canada.

La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 0,9 million de dollars (30 juin 2013 – 0,9 million), provenant surtout des contrats de location conclus avec le ministère de la Défense et de Travaux publics et Services gouvernementaux.

iii) Les transactions décrites ci-dessus ont engendré des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux, excluant le financement public différé de 3,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 4,5 millions), s'élevant à 0,5 million (31 mars 2014 – 0,8 million).

iv) Les principaux membres du personnel de direction comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société.

Période terminée le 30 juin	2014	2013
Avantages courants (1)	550 \$	932 \$
Indemnités de départ (2)	-	202
	550 \$	1 134 \$

(1) Les avantages courants comprennent les salaires, la rémunération au rendement, les prestations pour soins de santé et d'autres avantages pour les employés actuels.

(2) Les indemnités de départ incluent les sommes qui sont payables lorsque la Société met fin à un contrat de travail avant la date normale de mise à la retraite d'un employé ou de la décision de ce dernier d'accepter une offre pour compenser son départ volontaire. Les indemnités de départ comprennent les indemnités de fin de contrat de travail et les indemnités de départ.

## 21. Juste valeur des instruments financiers

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances clients et autres actifs courants, les dettes fournisseurs et autres créanciers courants, le financement public et les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie en utilisant le taux courant du marché pour les emprunts plus un facteur de risque de crédit pour ses clients.

La Société a évalué ses passifs financiers en actualisant les flux de trésorerie aux taux de rendement actuels des obligations d'État plus un facteur d'actualisation pour le risque de crédit de la Société. Aucune modification n'a été apportée à la technique d'évaluation des instruments financiers au cours de la période.

Le tableau suivant présente un résumé des valeurs comptables et des justes valeurs des instruments financiers de la Société selon la hiérarchie des justes valeurs (note 2) :

Au 30 juin 2014		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	21 385 \$	- \$	21 453 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	131 588	-	125 931	-
Facilités de crédit	47 000 \$	- \$	47 000 \$	- \$
Au 31 mars 2014		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	21 302 \$	- \$	21 432 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	130 887	-	124 950	-
Facilités de crédit	49 000 \$	- \$	49 000 \$	- \$

## 22. Partenariats

La Société contrôle conjointement une parcelle d'un bien immobilier en vertu du pouvoir décisionnel découlant d'un accord pour ce qui est des activités pertinentes à ce bien

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs des participations dans les partenariats au 30 juin 2014 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1er avril 2014 au 30 juin 2014.

Période terminée le	30 juin 2014	31 mars 2014
Passifs	964 \$	717 \$
Actifs	54	311
Produits	-	-
Charges	56	31
Perte nette	(56)	(31)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	(966)	(437)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-	-
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	- \$	- \$

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour le partenariat s'élevé à 0,3 million de dollars au 30 juin 2014 (31 mars 2014 – 0,5 million).

## 23. Gestion des risques financiers

### a) Risque de liquidité

Le risque de liquidité tient à la possibilité que la Société ne puisse s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance.

Le tableau suivant présente un résumé du profil des échéances des passifs financiers de la Société selon les paiements contractuels non actualisés.

Au 30 juin 2014	Échéant d'ici le 31 mars 2015	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	47 000 \$	- \$	47 000 \$
Effets à payer (note 11)	34 673	113 837	148 510
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	27 792	633	28 425
	109 465 \$	114 470 \$	223 935 \$

Au 31 mars 2014	Échéant d'ici le 31 mars 2015	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	49 000 \$	- \$	49 000 \$
Effets à payer (note 11)	34 673	113 837	148 510
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	25 800	703	26 503
	109 473 \$	114 540 \$	224 013 \$

La Société gère son risque de liquidité en effectuant des prévisions et en gérant ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, et en prévoyant ses dépenses en immobilisations et ses activités de financement. La Société gère également ses flux de trésorerie en maintenant des soldes de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations courantes et en investissant son excédent de trésorerie dans des placements bancaires à faible risque.

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien (voir la note 11).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 140 millions de dollars (31 mars 2014 – 140 millions) jusqu'en septembre 2014. Cette autorisation est renouvelable annuellement dans le cadre de l'approbation du plan d'entreprise. La Société a 140 millions de dollars en facilités de crédit disponibles, dont 59,7 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2014 – 63,5 millions). Les facilités de crédit viennent à échéance en septembre 2014.

Les dettes fournisseurs sont notamment exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement pour les facilités de crédit et les effets à payer sont présentées dans les notes 10 et 11, respectivement.

#### b) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur des instruments financiers fluctue en raison de changements dans les prix du marché, et il englobe le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

Le risque de change représente le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La Société est peu exposée au risque de change.

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie qui sont fondés sur des taux d'intérêt variables. Vu que les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société, une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt compte tenu de leur nature à court terme. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global.

Les actifs financiers et les passifs financiers qui portent intérêt à des taux fixes sont touchés par le risque de taux d'intérêt à la juste valeur. Étant donné que la Société les évalue au coût amorti, une variation des taux d'intérêt à la date de clôture n'influera pas sur le résultat net en ce qui a trait à ces instruments à taux fixe.

#### c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt

hypothécaire accordé par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires accordés par les vendeurs, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier.

La Société tente de réduire ce risque en limitant son exposition à un même locataire ou secteur d'activités, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables et en obtenant des dépôts de sécurité des locataires.

L'exposition maximale de la Société au risque de crédit se limite à la valeur comptable de ses créances clients et autres actifs, de ses créances à long terme ainsi que de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie.

Les créances de 20,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 25,5 millions) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation, et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élèvent à 120,1 millions de dollars (31 mars 2014 – 124,1 millions) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

La Société possède des créances à long terme de 21,3 millions de dollars (31 mars 2014 – 21,3 millions) provenant de la vente de biens immobiliers. Toutes ces créances à long terme sont garanties par des hypothèques, dont la juste valeur sous-jacente des biens est supérieure à la valeur des créances au 30 juin 2014.

## 24. Gestion du capital

En ce qui concerne la gestion du capital, l'objectif de la Société est de maintenir un niveau adéquat de financement pour soutenir ses activités.

	30 juin 2014	31 mars 2014
Capitaux propres	430 210 \$	428 912 \$
Facilités de crédit	47 000	49 000
Effets à payer	131 588	130 887
Trésorerie et équivalents de trésorerie	120 072	124 109
Total	728 870 \$	732 908 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) le billet de 19 millions de dollars qui vient à échéance en 2050 et ii) quatre billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 17,3 millions en 2014, de 12 millions en 2015 et de 5 millions en 2016.

Le ministre des Finances doit approuver le montant, le taux d'intérêt et la durée de tous les emprunts à court et à long terme. En outre, les emprunts doivent être inclus dans le plan d'entreprise, qui doit être approuvé par le gouverneur en conseil.

Pour atteindre son objectif, la Société investit l'excédent des capitaux par rapport à ses besoins opérationnels immédiats dans des instruments financiers hautement liquides, comme des dépôts bancaires, des certificats de dépôt et des fonds du marché monétaire, dont les échéances initiales sont d'au plus une année. Tous ces instruments sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue.

Au 30 juin 2014, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 120,1 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 23 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que le produit provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains, les attractions et produits d'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit, et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées par la Société pour payer les charges opérationnelles, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents de ses biens immobiliers commerciaux et de ses secteurs des attractions et de l'accueil, et de l'aménagement résidentiel. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en

liquidités en se servant de ses produits, de même que ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses d'immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

- flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles;
- produit de la vente de biens immobiliers;
- facilités de crédit et refinancements.

## **25. Régime de retraite**

La Société dispose de plusieurs régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ce régime s'est élevé à 0,4 million de dollars pour la période terminée le 30 juin 2014 (30 juin 2013 – 0,5 million).

## **26. Événements postérieurs**

Le 16 juillet 2014, la Société a effectué les remboursements prévus de 34,7 millions de dollars sur les effets à payer. Les remboursements ont été financés par des fonds en caisse de 19,7 millions de dollars et des prélèvements de 15,0 millions sur les facilités de crédit de la Société.